

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ
АЛТАЙ**

РЕШЕНИЕ № 13-Т/15

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 27.08.2015г.

В полном объеме решение изготовлено 01.09.2015г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА), рассмотрев 27.08.2015г. дело № 13-Т/15 по жалобе Общества с ограниченной ответственностью «Алтай-Ника» (вх. № 2343 от 19.08.2015г.) на действия организатора торгов – Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай при проведении торгов в форме открытого аукциона № 150715/0787925/01 (лот № 1 – аренда земельного участка с кадастровым номером 04:01:011701:239, находящегося в государственной собственности Республики Алтай, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с правой стороны автомобильной дороги М-52 «Чуйский тракт, км 467+400»), в присутствии представителя организатора торгов Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай <...>, по доверенности № 73 от 24.08.2015г. Заявитель ООО «Алтай-Ника» не обеспечил участие представителя на комиссии.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Согласно данным сайта Почта России: отслеживание почтовых отправлений, 21.08.2015г. была произведена неудачная попытка вручения почтовой корреспонденции с номером № 64900083820534, из-за временного отсутствия адресата.

Следовательно, в силу ст. 165.1 ГК РФ на момент заседания Комиссии УФАС по РА, ООО «Алтай-Ника» надлежащим образом уведомлено о дате и времени рассмотрения жалобы.

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 19.08.2015г. на рассмотрение поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Алтай-Ника» на действия организатора торгов – Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай при проведении торгов в форме открытого аукциона № 150715/0787925/01 (лот № 1 – аренда земельного участка с кадастровым номером 04:01:011701:239, находящегося в государственной собственности Республики Алтай, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с правой стороны автомобильной дороги М-52 «Чуйский тракт, км 467+400»).

Заявитель обжалует включение в состав лота в разделе ограничения прав (обременение) – наличие самовольных построек, подлежащих сносу по решению Арбитражного суда Республики Алтай дело № А02-1923/2012, а также установление высокого размера первого арендного платежа за данный земельный участок.

Уведомлением от 20.08.2015г. рассмотрение жалобы назначено на 27.08.2015г. в 14-30 часов. Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте управления (www.alfr.fas.gov.ru). Сама жалоба размещена на сайте <http://torgi.gov.ru>.

Организатору торгов выдано требование о приостановлении процедуры торгов на стадии подписания договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:01:011701:239, находящегося в государственной собственности Республики Алтай, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с правой стороны автомобильной дороги М-52 «Чуйский тракт, км 467+400», до рассмотрения жалобы по существу.

21.08.2015г Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай представило запрашиваемые документы (вх. № 2361), а также возражения на жалобу, согласно которым организатор торгов считает жалобу необоснованной, т.к. в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в разделе Права на участок, ограничения прав - в соответствии с требованиями, установленными п.п. 4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации указано наличие ограничений (обременений) – распоряжение Федерального дорожного агентства (РОСАВТОДОР) № 2202-р от 19.12.2013г., на земельном участке находятся самовольные постройки, подлежащие сносу по решению Арбитражного суда Республики Алтай дело № А02-1923/2012. Данный факт не указывает на необходимость сноса самовольных построек лицом, выигравшим аукцион. Величина ежегодной арендной платы за объект оценки при передаче объекта оценки в аренду в условиях публичных торгов установлена специализированной организацией «РосЭкспертТ-Алтай» на основании отчета об оценке № 02-05/2297-15 от 20.06.2015г.

Комиссия УФАС по РА на основании ч. 17 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», ознакомившись с документацией, установила:

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентировано ст. 39.6 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Подготовка и организация аукциона, в том числе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлена ст. 39.11 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 15](#) настоящей статьи.

Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентировано ст. 39.12 ЗК РФ.

15.07.2015г. на сайте <http://torgi.gov.ru> размещена документация о проведении торгов в форме открытого аукциона (извещение № 150715/0787925/01) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:01:011701:239, находящегося в государственной собственности Республики Алтай, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с правой стороны автомобильной дороги М-52 «Чуйский тракт, км 467+400».

Организатором данного аукциона является Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай.

Документация об открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:01:011701:239 составлена в соответствии со статьями 39.1, 39.6, 39.7, 39.8, 39.11, 39.12 ЗК РФ, подпунктом 5 пункта 7.22.10 Положения о Министерстве природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай, на основании распоряжения Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений

Республики Алтай № 243 от 07.07.2015г (далее Распоряжение).

Подпунктом д) пункта 1 Распоряжения установлено обременение земельного участка:

- распоряжение Федерального дорожного агентства (РОСАВТОДОР) № 2202-р от 19.12.2013г. «Об установлении границ придорожных полос автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-52 «Чуйский тракт» - от Новосибирска через Бийск до границы с Монголией на участке км 428+190-км – 494+642 (подъезд к г. Горно-Алтайску км 0+000 – км 4+381) в границах Майминского района Республики Алтай. На земельном участке находятся самовольные постройки, подлежащие сносу по решению Арбитражного суда Республики Алтай дело № А02-1923/2012».

В соответствии с п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о правах на земельный участок и об ограничениях этих прав.

В соответствии с п. 3 ст. 56 ЗК РФ **ограничения прав на землю устанавливаются** актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, **решением суда** или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

Пунктом 5 статьи 27 ЗК РФ определен исчерпывающий перечень земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ограниченных в обороте.

Земли государственной или муниципальной собственности, имеющие обременение, отсутствуют в перечне земельных участков ограниченных в обороте.

Следовательно, действия Минприроды РА в отношении введения в оборот земельного участка с кадастровым номером 04:01:011701:239, находящегося в государственной собственности Республики Алтай, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с правой стороны автомобильной дороги М-52 «Чуйский тракт, км 467+400», а именно решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка **с ограничением (обременением права)**- распоряжение Федерального дорожного агентства (РОСАВТОДОР) № 2202-р от 19.12.2013г., на земельном участке находятся самовольные постройки, подлежащие сносу по решению Арбитражного суда Республики Алтай дело № А02-1923/2012», не приводят к нарушению **ст. 39.6, ст. 39.11 ЗК РФ**.

Таким образом, доводы жалобы ООО «Алтай-Ника» в части незаконного включения в состав лота открытого аукциона (извещение №150715/0787925/01) ограничения (обременения) в виде самовольных построек, подлежащих сносу по решению Арбитражного суда Республики Алтай дело № А02-1923/2012 являются **необоснованными**.

В извещении о проведении торгов в форме открытого аукциона (извещение № 150715/0787925/01) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:01:011701:239, находящегося в государственной собственности Республики Алтай, расположенного по адресу: Республика Алтай,

Майминский район, с правой стороны автомобильной дороги М-52 «Чуйский тракт, км 467+400» установлена начальная цена предмета аукциона – 209 700 (двести девять тысяч семьсот) рублей.

Пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что **начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается** по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной **по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 15](#) настоящей статьи.

Подпунктом а) пункта 2 Распоряжения размер первого арендного платежа в сумме 209700 (двести девять тысяч семьсот) рублей установлен на основании отчета об оценке от 29 июня 2015 года № 02-05/2297-15.

Комиссией УФАС по РА установлено, что ООО «Специализированная фирма «РосЭкспертТ-Алтай» оказывало Министерству природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай услуги по оценке величины рыночной стоимости объекта и величины ежегодной арендной платы за объект оценки при передаче объекта оценки в аренду в условиях публичных торгов на основании государственного контракта № 17 от 24.06.2015г. и задания № 02-05/2297-15 от 24.06.2015г.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» **итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта, указанная в отчете**, составленном на основании и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, **признается достоверной** и рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Статьей 13 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, **что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете**, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, **указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом** по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Следовательно, антимонопольный орган не наделен полномочиями рассматривать вопрос достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки (размер арендной платы за земельный участок).

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Алтай - Ника» на действия организатора торгов – Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай при проведении торгов в форме открытого аукциона № 150715/0787925/01 (лот № 1 – аренда земельного участка с кадастровым номером 04:01:011701:239, находящегося в государственной собственности Республики Алтай, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с правой стороны автомобильной дороги М-52 «Чуйский тракт, км 467+400») необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии